



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Arian Cristian Raoof         | Ordförande |
| Marie Ann-Charlotte Blomsten | Ledamot    |
| Malin Pettersson             | Ledamot    |
| Karl Otto Daniel Wahlén      | Ledamot    |
| Harriet Ragnhild E Djurfeldt | Suppleant  |
| Hanna Lisa Charlotte Göthman | Suppleant  |
| Sture Christer Johansson     | Suppleant  |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Ann-Charlotte Blomsten, Harriet Ragnhild E Djurfeldt, Hanna Lisa Charlotte Göthman, Sture Christer Johansson, Malin Pettersson, Arian Cristian Raoof och Karl Otto Daniel Wahlén.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Lennart Ahlstedt  
Ann-Marie Longworth

Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

### Valberedning

Emma Jacobsson  
Maja Kölby Falck  
David Rydbeck

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| JOHANNEBERG 4:2      | 1986    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

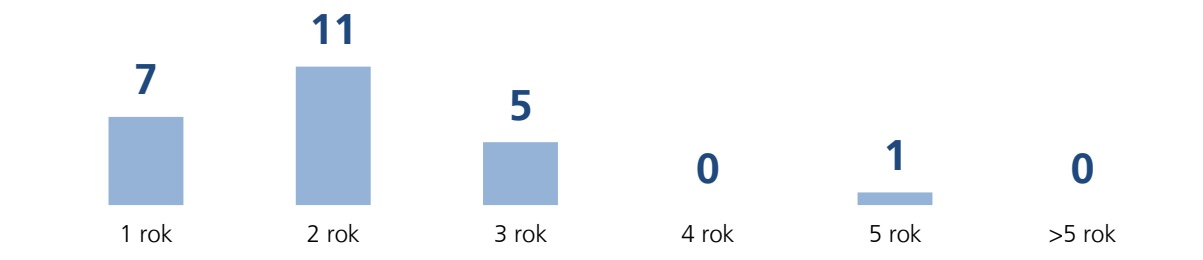
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 617 m<sup>2</sup>, varav 1 584 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 33 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid       |
|------------------------|-------------------|--------------|
| Zonterapi              | 33 m <sup>2</sup> | Tills vidare |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                           | År          | Kommentar                                                                  |
|------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Hydrofobering av fasad                                     | 2020        |                                                                            |
| Entrédörr                                                  | 2020        | Lackning av entrédörr                                                      |
| Relining av stammar                                        | 2019        | Relining av huvudstammar                                                   |
| Högtrycksspolning av köksstammar                           | 2017        |                                                                            |
| Relining rörstammar                                        | 2017        | Komplettering relining vån 4 och 5 som ej utfördes vid stambyte.           |
| Säkerhetsdörrar                                            | 2017        | Byte till säkerhetsdörrar vid årskiftet                                    |
| Elarbeten                                                  | 2017        | Arbete på innergård och i barnvagnsrummet.                                 |
| Rensning kryppgrund                                        | 2017        | Utrymmet rensat för att komma åt rörstammar.                               |
| Sanering skadedjur                                         | 2017        | I kryppgrund samt filmning av spillvatten- och dagvattenstammar.           |
| Renovering av befintliga balkonger                         | 2016        | Total ombyggnad av bef. balkonger lag1403                                  |
| Översyn och upprustning av balkongdörrar vädringsbalkonger | 2015        |                                                                            |
| Byggnation av balkonger                                    | 2015 - 2016 |                                                                            |
| Besiktning av hängrännor                                   | 2013        |                                                                            |
| Besiktning bef. balkonger                                  | 2013 - 2015 |                                                                            |
| Belysning gård                                             | 2012        | Belysning innergård och uttag med timrrfunktion för julgransbelysning etc  |
| Hissvajer, motviktsvajer                                   | 2012        | Byte efter anmärkning vid besiktning                                       |
| Ny källardörr med kodlås                                   | 2011        | Ersätter pannrumsdörr                                                      |
| Entrédörr                                                  | 2010        | Lackning av entréport, målning av garage- samt gårdsport                   |
| Tvättstuga                                                 | 2010        | Byte av motor i torkskåp                                                   |
| Köksstammar                                                | 2010        | Högtrycksspolning av köksstammar, entréplan & vån 1                        |
| Porttelefonsystem                                          | 2009        | Byte av porttelefonsystem                                                  |
| Tvättstuga                                                 | 2009        | Nya tvättmaskiner och torktummlare                                         |
| Brandsläckare, brandvarnare                                | 2009        | Installerat på varje våningsplan                                           |
| Energideklaration                                          | 2008        |                                                                            |
| OVK                                                        | 2008        |                                                                            |
| Omläggning av tak                                          | 2007        | Omfogning skorstenar, plåtmålning, plåthuva på en skorsten, m.m            |
| Omputsning av fasad                                        | 2007        | Omfogning granitsockel, byte av frånluftskanalernas koppargaller mot gatan |
| Trapphus                                                   | 2001        | Målning väggar, dörrar                                                     |
| Rörstambyte                                                | 1993        |                                                                            |
| Elstambyte                                                 | 1993        |                                                                            |
| Planerat underhåll                                         | År          | Kommentar                                                                  |
| Målning tvättstuga                                         | 2021-2022   |                                                                            |
| Målning trapphus                                           | 2021-2022   | Entré samt plan 6 till tvättstuga                                          |
| Renovering av vädringsbalkonger                            | 2021-2022   | Byte av balkongräcke                                                       |

**Förvaltning**

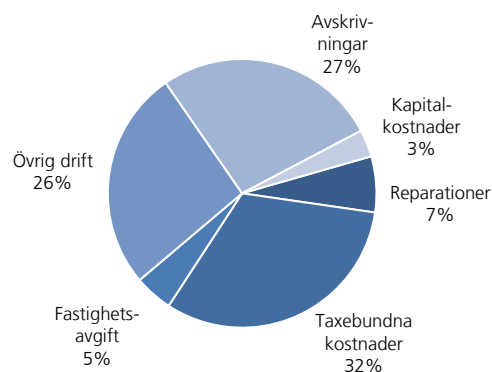
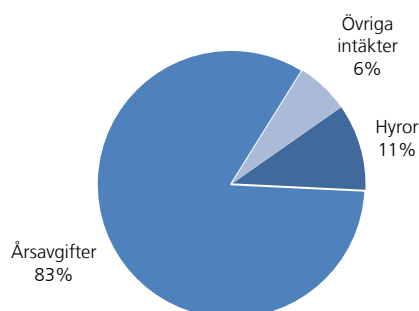
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                      | Leverantör                          |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör         | Telenor                             |
| Internet uppkopplingstyp   | Bredband                            |
| Teknisk förvaltning        | Föreningen                          |
| Lägenhetsförteckning       | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning      | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Kabel-TV                   | Com Hem                             |
| Serviceleverantör för hiss | Vinga Hiss                          |

**Föreningens ekonomi**

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019           |
|------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>736 365</b>   | <b>792 471</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                |
| Rörelseintäkter                          | 793 048          | 784 667        |
| Finansiella intäkter                     | 0                | 10             |
| Minskning långa fordringar               | 201 631          | 400            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 1 257            | 0              |
| Balkongfond                              | 11 436           | 11 436         |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 50 007         |
|                                          | <b>1 007 372</b> | <b>846 520</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 587 961          | 843 190        |
| Finansiella kostnader                    | 27 218           | 31 494         |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 4 362          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 23 580           | 23 580         |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 35 525           | 0              |
|                                          | <b>674 284</b>   | <b>902 626</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 069 452</b> | <b>736 365</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>333 087</b>   | <b>-56 106</b> |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader**

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har hydrofobering av delar på fasaden utförts. Entrédörren har även lackerats.

Under räkenskapsåret har hyresrabatt lämnats till lokalhyresgästen, föreningen har erhållit ersättning för halva den lämnade rabatten.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 416   | 416   | 416   | 389   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 975 | 1 928 | 1 879 | 1 838 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 1 176 | 1 191 | 1 206 | 1 221 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 9     | 11    | 11    | 10    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 95    | 103   | 113   | 105   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 29    | 26    | 26    | 25    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 17    | 19    | 14    | 7     |
| Soliditet (%)                            | 84    | 84    | 84    | 83    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -48   | -321  | -13   | -149  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 787   | 783   | 781   | 735   |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 584 m<sup>2</sup> bostäder och 33 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 5 682 686                  | 0                        | 0                                                                      | 5 682 686                  |
| Upplåtelseavgifter             | 3 595 612                  | 0                        | 0                                                                      | 3 595 612                  |
| Kapitaltillskott               | 2 071 650                  | 0                        | 0                                                                      | 2 071 650                  |
| Fond för yttre underhåll       | 1 023 185                  | 153 219                  | -266 877                                                               | 1 136 843                  |
| Balkongfond                    | 55 616                     | 11 436                   | 0                                                                      | 44 180                     |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>12 428 749</b>          | <b>164 655</b>           | <b>-266 877</b>                                                        | <b>12 530 971</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -2 018 108                 | -153 219                 | -54 621                                                                | -1 810 267                 |
| Årets resultat                 | -48 422                    | -48 422                  | 321 498                                                                | -321 498                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-2 066 530</b>          | <b>-201 641</b>          | <b>266 877</b>                                                         | <b>-2 131 765</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>10 362 220</b>          | <b>-36 986</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>10 399 206</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -48 422           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 864 889        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -153 219          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-2 066 530</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-2 066 530</b> |
|----------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020            | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------|-----------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                 |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 787 071         | 782 589           |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 5 977           | 2 078             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>793 048</b>  | <b>784 667</b>    |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                 |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -484 610        | -739 803          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -69 077         | -86 251           |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -34 274         | -17 136           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -226 291        | -231 491          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-814 252</b> | <b>-1 074 681</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-21 204</b>  | <b>-290 014</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                 |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 0               | 10                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -27 218         | -31 494           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-27 218</b>  | <b>-31 484</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-48 422</b>  | <b>-321 498</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-48 422</b>  | <b>-321 498</b>   |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8,15 | 11 258 998        | 11 485 288        |
| Inventarier                                    | Not 9    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>11 258 998</b> | <b>11 485 288</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10   | 1 600             | 1 600             |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11   | 0                 | 201 631           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>1 600</b>      | <b>203 231</b>    |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>11 260 598</b> | <b>11 688 519</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 0                 | 9                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12   | 887 881           | 757 274           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>887 881</b>    | <b>757 283</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |          | 201 512           | 282               |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |          | <b>201 512</b>    | <b>282</b>        |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>1 089 394</b>  | <b>757 564</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>12 349 992</b> | <b>12 446 084</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 9 278 298         | 9 278 298         |
| Kapitaltillskott                               |           | 2 071 650         | 2 071 650         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 1 023 185         | 1 136 843         |
| Balkongfond                                    |           | 55 616            | 44 180            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>12 428 749</b> | <b>12 530 971</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -2 018 108        | -1 810 267        |
| Årets resultat                                 |           | -48 422           | -321 498          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-2 066 430</b> | <b>-2 131 765</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>10 362 220</b> | <b>10 399 206</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 1 839 847         | 1 863 427         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>1 839 847</b>  | <b>1 863 427</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 23 580            | 23 580            |
| Leverantörsskulder                             |           | 36 083            | 88 205            |
| Övriga skulder                                 |           | 6 140             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 82 122            | 71 665            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>147 925</b>    | <b>183 450</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>12 349 992</b> | <b>12 446 084</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar           | 2020   | 2019   |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader               | 133 år | 133 år |
| Fastighetsförbättringar | 10 år  | 10 år  |
| Terrass                 | 10 år  | 10 år  |
| Port/Säkerhetsdörrar    | 20 år  | 20 år  |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2020           | 2019           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter                | 659 178        | 659 178        |
| Hyror lokaler              | 65 167         | 63 615         |
| Hyror garage               | 18 000         | 18 000         |
| Kabel-TV intäkter          | 16 128         | 16 128         |
| Bredbandsintäkter          | 25 632         | 25 632         |
| Hyesrabatt                 | -6 645         | 0              |
| Avgift andrahandsuthyrning | 9 586          | 0              |
| Öresutjämning              | 26             | 36             |
|                            | <b>787 071</b> | <b>782 589</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2020         | 2019         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Extra statligt stöd         | 3 281        | 0            |
| Återbäring försäkringsbolag | 2 358        | 1 978        |
| Övriga intäkter             | 338          | 100          |
|                             | <b>5 977</b> | <b>2 078</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|----------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 219            | 0              |
|              | Städning entreprenad                   | 24 636         | 24 168         |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 4 548          | 0              |
|              | Sotning                                | 4 140          | 0              |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0              | 9 875          |
|              | Hissbesiktning                         | 1 899          | 1 831          |
|              | Gård                                   | 3 526          | 1 339          |
|              | Serviceavtal                           | 1 990          | 1 869          |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 399            | 2 170          |
|              | Brandskydd                             | 300            | 0              |
|              | Fordon                                 | 199            | 0              |
|              |                                        | <b>41 856</b>  | <b>41 252</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | Tvättstuga                             | 103            | 0              |
|              | Entré/trapphus                         | 10 000         | 0              |
|              | Lås                                    | 7 786          | 0              |
|              | VVS                                    | 0              | 38 448         |
|              | Ventilation                            | 0              | 210            |
|              | Hiss                                   | 1 486          | 1 425          |
|              | Fasad                                  | 37 329         | 0              |
|              | Vattenskada                            | 0              | 6 474          |
|              |                                        | <b>56 704</b>  | <b>46 557</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                |
|              | VVS                                    | 0              | 226 377        |
|              | Balkonger/altaner                      | 0              | 40 500         |
|              |                                        | <b>0</b>       | <b>266 877</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 15 202         | 17 363         |
|              | Värme                                  | 153 937        | 166 269        |
|              | Vatten                                 | 46 216         | 42 772         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 53 852         | 57 183         |
|              |                                        | <b>269 207</b> | <b>283 587</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 27 234         | 24 446         |
|              | Kabel-TV                               | 14 043         | 13 746         |
|              | Bredband                               | 36 540         | 25 560         |
|              |                                        | <b>77 817</b>  | <b>63 752</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>39 026</b>  | <b>37 778</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>484 610</b> | <b>739 803</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|--------------|---------------------------------|---------------|---------------|
|              | Kreditupplysning                | 2 143         | 0             |
|              | Tele- och datakommunikation     | 5 061         | 4 936         |
|              | Juridiska åtgärder              | 14 610        | 0             |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 1 350         | 0             |
|              | Föreningskostnader              | 0             | 6 563         |
|              | Styrelseomkostnader             | 720           | 84            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 0             | 5 641         |
|              | Förvaltningsarvode              | 36 888        | 36 326        |
|              | Administration                  | 1 956         | 2 716         |
|              | Korttidsinventarier             | 2 699         | 0             |
|              | Konsultarvode                   | 3 250         | 24 875        |
|              | Tidningar facklitteratur        | 0             | 451           |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 0             | 4 660         |
|              |                                 | <b>69 077</b> | <b>86 251</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|--------------|------------------------------------------|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 27 992        | 13 996        |
|              | Sociala kostnader                        | 6 282         | 3 140         |
|              |                                          | <b>34 274</b> | <b>17 136</b> |

Under räkenskapsåret har 2019 års arvode betalats ut. Det outtagna arvodet för 2020 är periodiserat enligt gällande lagar och regler.

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 75 556         | 75 556         |
|              | Förbättringar        | 150 735        | 155 935        |
|              |                      | <b>226 291</b> | <b>231 491</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                         | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>            |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | 13 831 682        | 13 831 682        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>13 831 682</b> | <b>13 831 682</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -2 346 393        | -2 114 903        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | -226 291          | -231 491          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>           | <b>-2 572 684</b> | <b>-2 346 393</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>        | <b>11 258 998</b> | <b>11 485 288</b> |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                             |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                            | 17 925 000        | 17 925 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                               | 33 148 000        | 33 148 000        |
|               |                                                   | <b>51 073 000</b> | <b>51 073 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>               |                   |                   |
|               | Bostäder                                          | 50 600 000        | 50 600 000        |
|               | Lokaler                                           | 473 000           | 473 000           |
|               |                                                   | <b>51 073 000</b> | <b>51 073 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>            |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | 201 463           | 201 463           |
|               | Nyanskaffningar                                   | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>201 463</b>    | <b>201 463</b>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                   |                   |
|               | Vid årets början                                  | -201 463          | -201 463          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-201 463</b>   | <b>-201 463</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 1 600             | 1 600             |
|               |                                                   | <b>1 600</b>      | <b>1 600</b>      |

**Not 11** ANDRA LÅNGFRISTIGA  
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                                     | <b>Nominellt<br/>värde</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2020-12-31</b> | <b>Verkligt<br/>värde<br/>2020-12-31</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| SVENSKA STATENS<br>PREMIEOBLIGATION | 201 631                    | 0                                       | 0                                        | 201 631                                 |
|                                     |                            | <b>0</b>                                | <b>0</b>                                 | <b>201 631</b>                          |

Obligationerna löstes in 2018.

**Not 12** ÖVRIGA FORDRINGAR

|                     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto         | 18 939            | 18 939            |
| Skattefordran       | 1 003             | 2 251             |
| Klientmedel hos SBC | 867 939           | 736 084           |
|                     | <b>887 881</b>    | <b>757 274</b>    |

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

|                                     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                    | 1 136 843         | 983 624           |
| Reservering enligt stadgar          | 153 219           | 153 219           |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -266 877          | 0                 |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 023 185</b>  | <b>1 136 843</b>  |

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| SEB                                            | 1,530 %                         | 663 427                      | 687 007                      | Rörligt                          |
| SEB                                            | 1,330 %                         | 1 200 000                    | 1 200 000                    | 2024-01-28                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>1 863 427</b>             | <b>1 887 007</b>             |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -23 580                      | -23 580                      |                                  |
|                                                |                                 | <b>1 839 847</b>             | <b>1 863 427</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 745 527 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| <b>Not 15</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>                           | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                              | 4 575 000         | 4 575 000         |
| <b>Not 16</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Intern revisor                                      | 999               | 0                 |
|               | Arvoden                                             | 12 997            | 0                 |
|               | Sociala avgifter                                    | 3 142             | 0                 |
|               | Ränta                                               | 660               | 854               |
|               | Avgifter och hyror                                  | 64 324            | 70 811            |
|               |                                                     | <b>82 122</b>     | <b>71 665</b>     |

#### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 25 / 4 2021



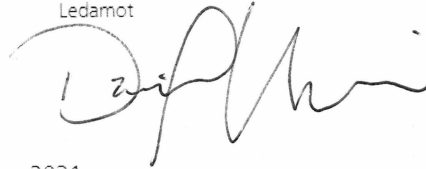
Arian Cristian Raoof  
Ordförande

Marie Ann-Charlotte Blomsten  
Ledamot



Malin Pettersson  
Ledamot

Karl Otto Daniel Wahlén  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2021



Lennart Ahlstedt  
Intern revisor

## Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2020

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Org.nr: 716444-0112

### Revisionsberättelse

Som föreningens utsedde internrevisor har jag granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020.

Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen av föreningen. Grundat på revisionen är mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna, samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Revisionen ger mig rimlig grund för att kunna tillstyrka att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2021-04-27



Lennart Ahlstedt  
Internrevisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)